
L Ę B O R K

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU W REJONIE ULICY NADMORSKIEJ I LINII KOLEJOWEJ LĘBORK – ŁEBA

STRATEGICZNA OCENA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PODSUMOWANIE I UZASADNIENIE

o którym mowa w art. 42 i art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. 2023 r., poz. 1094, ze zmianami)



NIP 584-020-36-47

REGON 008049023

KRS 0000093085

KAPITAŁ ZAKŁADOWY 84.000 zł

Tel/fax (58) 554-84-40

tel. (58) 520-92-22

Mail: urbppp@ppp.gda.pl

www.ppp.gda.pl

ROK ZAŁOŻENIA 1989

S T Y C Z E Ń 2 0 2 4 R .

SPIS TREŚCI

WSTĘP	2
1. Przedmiot planu	2
2. Powiązania ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Lęborka	3
3. Zasadnicze rozwiązania przyjęte w zmianie planu	3
4. Uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Nadmorskiej i linii kolejowej Lębork – Łeba	4
5. Informacje o uwzględnieniu wyników strategicznej oceny oddziaływania na środowisko	4
5.1. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim zostały uwzględnione ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko.....	4
5.2. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim została uwzględniona opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku.....	5
5.3. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim została uwzględniona opinia Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lęborku.....	5
5.4. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim zostały uwzględnione wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.....	5
5.5. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim zostały uwzględnione propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu.....	6
6. Znaczące negatywne oddziaływanie na obszary Natura 2000	6
7. Uzasadnienie zawierające informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu	6
7.1. Wnioski do planu.....	6
7.2. Uwagi do planu.....	6

WSTĘP

Podsumowanie i uzasadnienie, o którym mowa w art. 42 i art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. 2023 r., poz. 1094, ze zmianami), dotyczy dokumentu, jakim jest zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Nadmorskiej i linii kolejowej Lębork – Łeba.

Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został opracowany przez zespół Biura Urbanistycznego PPP spółka z o.o. w następującym składzie: Aleksandra Piskorska, Katarzyna Piłatowicz, Justyna Bręś, Matylda Piskorska, Anna Świątkiewicz, Ilona Wojda.

1. Przedmiot planu

Projekt zmiany planu został sporządzony na podstawie Uchwały Nr XXVIII-443/2021 z dnia 9 września 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Buczka (obecnie Nadmorska) i Kossaka w Lęborku, zatwierdzonego Uchwałą Nr XV-170/2012 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 2 lutego 2012 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 13 marca 2021 roku, poz. 1019), dla terenu w rejonie ulicy Nadmorskiej i linii kolejowej Lębork-Łeba w Lęborku, zmienionej Uchwałą Rady Miejskiej w Lęborku Nr XXXIII-510/2022 z dnia 21 stycznia 2022 roku. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 4,24 ha, w granicach wskazanych w Załączniku nr 1 do ww. Uchwały.

Teren objęty zmianą planu położony jest w północnej części miasta, pomiędzy ul. Nadmorską a linią kolejową nr 229 relacji Lębork – Łeba, przy granicy z gminą Nowa Wieś Lęborska.

Głównym celem zmiany planu jest dopuszczenie na tym terenie możliwości realizacji zabudowy wielorodzinnej i funkcji usługowych, zgodnie z wnioskowanymi potrzebami właścicieli gruntów przylegających do ul. Nadmorskiej. Zmiana planu

zapewni także dostosowanie zapisów planu do zachodzących zmian zagospodarowania terenu, wynikających między innymi z projektu drogi publicznej w tej części miasta.

2. Powiązania ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Lęborka

Studium obowiązujące zostało przyjęte Uchwałą Nr XXXIV-525/2018 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 25 maja 2018 roku w sprawie uchwalenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka". W celu określenia zasad i docelowych kierunków rozwoju poszczególnych części miasta Lęborka dokonano podziału na strefy funkcjonalno-przestrzenne. Obszar objęty zmianą planu znajduje się w jednostce D2. Zasady polityki przestrzennej w jednostce D2, ustalone w Studium:

1. Dominujący sposób zagospodarowania i funkcje:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami towarzyszącymi, zabudowa wielorodzinna, w szczególności małe domy wielorodzinne (ok. 6-12 mieszkań);
 - utrzymanie funkcji istniejących terenów ogrodów działkowych.
2. Kierunki przekształceń/nowe tereny inwestycyjne:
 - rozwój zabudowy na terenach dotychczas niezabudowanych.
3. Podstawowe zasady zagospodarowania:
 - a) dla terenów o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek dla zabudowy:
 - o mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 700 m²;
 - o mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 400 m²;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%;
 - dla zespołu zabudowy zaleca się pozostawienie terenu dla potrzeb zorganizowania przestrzeni użytkowanych przez mieszkańców (m.in. plac zabaw, miejsca spotkań, zieleń użytkowa, parkingi ogólnodostępne itp.); teren ten należy wskazać w planie miejscowym;
 - wskaźniki parkingowe – minimum 1 miejsce parkingowe/każdy budynek mieszkalny jednorodzinny; dla usług - w zależności od rodzaju usługi zgodnie ze wskaźnikami określonymi w rozdziale dotyczącym polityki transportowej miasta.
 - b) dla terenów o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek – 1000 m²;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%;
 - dla zespołu zabudowy zaleca się pozostawienie terenu dla potrzeb zorganizowania przestrzeni użytkowanych przez mieszkańców (m.in. plac zabaw, miejsca spotkań, zieleń użytkowa, parkingi ogólnodostępne itp.), teren ten należy wskazać w planie miejscowym;
 - wskaźniki parkingowe – minimum 1 miejsce parkingowe/każde mieszkanie, dla usług – w zależności od rodzaju usługi zgodnie ze wskaźnikami określonymi w rozdziale dotyczącym polityki transportowej miasta.

Generalne rozstrzygnięcia zmiany planu w zakresie przeznaczenia terenów są następujące:

- A. Zdecydowaną większość terenu objętego zmianą planu przeznaczają się dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- B. Wyznacza się teren usług sportu, rekreacji i kultury fizycznej.

Rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany planu są spójnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego ustalonymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka.

3. Zasadnicze rozwiązania przyjęte w zmianie planu

Na obszarze objętym zmianą planu ustala się przeznaczenie wyróżnionych w zmianie planu terenów:

- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony jako 2.15a.MW,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone jako 2.15b.MN, 2.16a.MN,
- teren sportu, rekreacji i kultury fizycznej oznaczony jako 2.16b.US.

W zabudowie mieszkaniowej w parterach budynków usytuowanych w pierzei głównych ulic tworzących wewnętrzny układ drogowy, nowa ulica stanowiąca powiązanie ul. Nadmorskiej z ul. Skarżyńskiego, dopuszcza się sytuowanie usług jako towarzyszących funkcji mieszkaniowej.

Obszar objęty zmianą planu obsługiwany jest przez gminną drogę publiczną – ul. Nadmorska, dawniej ul. Buczka oraz nową drogę oznaczoną w zmianie planu jako KDL.3a, realizowaną na podstawie decyzji ZRID (przedsięwzięcie pod nazwą „Budowa drogi od skrzyżowania z ul. Nadmorską do ul. Skarzyńskiego w Łęborku”. Droga ta stanowi istotny element wewnątrzmiastowego układu drogowego i umożliwia połączenie zachodnich dzielnic miasta z drogą wojewódzką nr 214 i wyjazdem w kierunku Łeby. Ustalenia zmiany planu nie przewidują rozbudowy układu dróg publicznych.

Zabudowa na obszarze objętym zmianą planu posiada dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej. Istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej znajdują się w liniach rozgraniczających ulic istniejących, to jest ul. Nadmorskiej, znajdującej się poza granicą opracowania zmiany planu oraz drogi KDL.3a. Wszystkie działki budowlane na obszarze zmiany planu posiadają dostęp do wszystkich niezbędnych systemów infrastruktury technicznej.

Obszar objęty granicami zmiany planu położony jest poza istotnymi powiązaniem ekologicznymi.

4. Uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Nadmorskiej i linii kolejowej Łębork – Łeba

Rozpatrując zagadnienie alternatywnych rozwiązań dla zagospodarowania terenów w obszarze opracowania, należy przede wszystkim odpowiedzieć na zasadnicze pytanie o stronę formalną w odniesieniu do podjęcia działań w obszarze analizowanym. Jedną z możliwości, która rodzi ze sobą odpowiednie konsekwencje dla kształtowania zagospodarowania, jest nie podejmowanie prac nad opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to jest pozostawienie obszaru w dotychczasowym stanie prawnym.

Drugim kierunkiem działania jest podjęcie prac nad opracowaniem planu miejscowego i w oparciu o procedurę sporządzenia mpzp.

Wśród rozwiązań alternatywnych rozpatrywany był wariant dotyczący przeznaczenia terenu zieleni izolacyjnej w sposób tworzący bufor przy granicy z obszarem kolejowym.

Należy stwierdzić, że przyjęty ostatecznie wariant zagospodarowania terenu jest rozwiązaniem najbardziej racjonalnym i daje odpowiadające zapotrzebowaniu warunki i możliwości rozwoju terenów w obszarze zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łęborka, przy jednoczesnym zachowaniu cennych walorów środowiska i krajobrazu oraz wniosków i uwag mieszkańców.

5. Informacje o uwzględnieniu wyników strategicznej oceny oddziaływania na środowisko

5.1. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim zostały uwzględnione ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko

W celu przeciwdziałania potencjalnym negatywnym skutkom oddziaływań, wynikających z projektu ustaleń zmiany planu, na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego, określone zostały:

- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu - § 5,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - § 6,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - § 7,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - § 13,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - § 14.

Zapisy zmiany planu ustalają szereg działań i zasad zagospodarowania, mających na celu zminimalizowanie niekorzystnych skutków jego realizacji, ochronę, zachowanie walorów i zasobów środowiska przyrodniczego, jak również kształtowanie odpowiednich warunków życia mieszkańców.

Podsumowując należy stwierdzić, że realizacja projektu zmiany planu, będącego przedmiotem niniejszej oceny może spowodować przekształcenia komponentów środowiska przyrodniczego i jego funkcjonowania. Pośrednie oddziaływanie wprowadzonych zmianą planu ustaleń będzie ograniczone do terenów bezpośrednio przylegających i nie będzie powodować przekroczeń obowiązujących norm w zakresie ochrony środowiska. Prognozowane skutki realizacji zmiany planu pozostaną bez znaczącego wpływu na obiekty chronione na podstawie przepisów ochrony środowiska i przyrody.

Analiza potencjalnego oddziaływania skutków tych przekształceń, wskazuje na to, że nie stanowią one istotnego zagrożenia dla zasobów i walorów środowiska przyrodniczego oraz zdrowia ludzi, zarówno w granicach zmiany planu, jak i na obszarach sąsiednich.

Ścisłe przestrzeganie ustaleń zmiany planu stanowi wystarczające zabezpieczenie i ograniczenie negatywnych oddziaływań na środowisko.

5.2. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim została uwzględniona opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku

Pismem znak AR.6721.9.2021.B z dnia z dnia 12.09.2023 r. Burmistrz Miasta Lęborka wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku o zaopiniowanie projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Nadmorskiej i linii kolejowej Lębork – Łeba w Lęborku oraz prognozy oddziaływania na środowisko. Pismem znak RDOŚ-Gd-WZP.410.10.9.2023.AP.1 z dnia 10.10.2023 r. (wpłynęło do Urzędu Miejskiego w dniu 13.10.2023 r.), RDOŚ w Gdańsku zaopiniował projekt zmiany planu wnosząc następujące uwagi:

Lp.	Treść uwag	Sposób uwzględnienia uwag
1.	W granicach terenu 2.16a.MN i wydzielaniu 16a/1ZU pozostawić w stanie niezmiennym istniejącą obudowę biologiczną, w tym zieleń wysoką. W planie należy wprowadzić zapis zakazujący wprowadzania np. betonowych umocnień brzegów rzeki.	Uwaga nieuwzględniona: a) zgodnie z ustaleniem w § 5 pkt 1) lit b) do ukształtowania zasobu zieleni należy wykorzystać istniejące drzewa i krzewy, ponadto na terenie wydzielania 16a/1ZU w sąsiedztwie linii kolejowej, w pasie o szerokości 20 m od granicy obszaru kolejowego obowiązują przepisy odrębne w zakresie usytuowani budowli i budynków, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, a także wykonywania robót ziemnych, b) na obszarze objętym zmianą planu ani w jego sąsiedztwie nie występują żadne naturalne ciek. Istniejące, przebudowywane rowy stanowią element miejskiego systemu kanalizacji deszczowej.
2.	Projektowane zainwestowanie, na terenie objętym planem, ale również na terenach sąsiednich, nie może powodować zmiany stosunków wodnych na terenach przyległych.	Uwagę uwzględniono w sposób następujący: W punkcie 5.2. Prognozy oddziaływania na środowisko zmiany mppz uzupełniono zapis „Jedynе widoczne oddziaływania nastąpią na powierzchni ziemi w wyniku jej przekształcenia. Ponadto, nie będą to żadne nowe negatywne oddziaływania. Zapisy planu zapewniają odpowiednią retencję wód i prawidłowy obieg wody na terenie potencjalnej inwestycji”. Ponadto zawarto informację, że „Rozwiązania przyjęte w projekcie planu stanowią wystarczające zabezpieczenie przed negatywnymi oddziaływaniami i zmianą stosunków wodnych obszaru planu oraz jego sąsiedztwa, a kwestię ochrony tych komponentów w planie potraktowano w sposób należyty”.

5.3. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim została uwzględniona opinia Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lęborku

Pismem znak AR.6721.9.2021.B z dnia z dnia 12.09.2023 r. Burmistrz Miasta Lęborka zwrócił się do PPIS w Lęborku o zaopiniowanie projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Nadmorskiej i linii kolejowej Lębork – Łeba w Lęborku oraz prognozy oddziaływania na środowisko. Pismem znak ZNS.9022.3.7.2023 z dnia 19.09.2023 r. (wpłynęło do Urzędu Miejskiego 25.09.2023 r.) PPIS w Lęborku zaopiniował projekt zmiany planu miejscowego bez uwag.

5.4. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim zostały uwzględnione wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko

Nie przewiduje się możliwości wystąpienia transgranicznych oddziaływań na środowisko w wyniku realizacji ustaleń projektu zmiany miejscowego planu.

5.5. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim zostały uwzględnione propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu

Zgodnie z art. 55 ust. 5 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko organ opracowujący projekt dokumentu (Burmistrz Miasta Lęborka) jest obowiązany prowadzić monitoring skutków realizacji postanowień przyjętego dokumentu w zakresie oddziaływania na środowisko, zgodnie z częstotliwością i metodami zawartymi w pisemnym podsumowaniu do przyjętego już dokumentu mpzp.

Za istotne z punktu widzenia ochrony środowiska, należy uznać propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzenia monitoringu w zakresie:

- kontrola stanu zieleni oraz zagospodarowania powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z zapisami zmiany planu (proponowane prowadzenie badań raz na rok);
- kontrola sposobu dostarczania energii cieplnej do nowej zabudowy (proponowana częstotliwość kontroli – raz w roku w sezonie grzewczym, lub raz na kilka lat w przypadku nie stwierdzenia nieprawidłowości).

6. Znaczące negatywne oddziaływanie na obszary Natura 2000

Obszar objęty projektem zmiany planu znajduje się poza granicami form ochrony przyrody zgodnie z Ustawą o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz.U. 2023 r., poz. 1336, ze zmianami).

W najbliższym sąsiedztwie projektu zmiany planu znajdują się następujące formy ochrony przyrody:

- kilkanaście pomników przyrody, znajdujących się w promieniu od 800 m do 2 km na terenie miasta Lęborka;
- obszar chronionego krajobrazu Wzgórz Lęborskich, w odległości ok. 2,5 km w kierunku południowym.

Ze względu na znaczne odległości oraz charakter projektu zmiany planu, nie przewiduje się, aby realizacja jego ustaleń mogła mieć negatywny, bezpośredni wpływ na formy ochrony przyrody.

7. Uzasadnienie zawierające informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu

Udział społeczeństwa w opracowaniu dokumentu został zapewniony, zgodnie z procedurą określoną w Rozdziale 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

7.1. Wnioski do planu

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Nadmorskiej i linii kolejowej Lębork – Łeba w Lęborku ukazało się 14 marca 2022 r. Termin składania wniosków do zmiany planu i strategicznej oceny wyznaczony został na **20 kwietnia 2022 r.** W odpowiedzi na ogłoszenie Burmistrza Miasta Lęborka w wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek.

7.2. Uwagi do planu

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu od 17 listopada 2023 roku do 19 grudnia 2023 roku, w siedzibie Urzędu Miejskiego w Lęborku. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 21 listopada 2023 roku. Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2023 r., poz. 977, ze zmianami) oraz art. 29, art. 40, art. 54 ust. 3 art. 55 ust 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1094, ze zmianami), osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi do projektu planu, w nieprzekraczalnym terminie do dnia **05 stycznia 2024 r.** W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Z up. BURMISTRZA
Jerzy Pernal
ZASTĘPCA BURMISTRZA